

Proposta n. 446 / 2019

PUNTO 52 / 1 DELL'ODG DELLA SEDUTA DEL 08/03/2019

ESTRATTO DEL VERBALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 272 / DGR del 08/03/2019

OGGETTO:

Regolamento Regionale n. 4/2018 in materia di edilizia residenziale pubblica. Articolo 49, comma 2, legge regionale 3 novembre 2017, n. 39. Art. 7. Determinazioni.



COMPONENTI DELLA GIUNTA REGIONALE

Presidente	Luca Zaia	Presente
Vicepresidente	Gianluca Forcolin	Presente
Assessori	Giuseppe Pan	Presente
	Roberto Marcato	Presente
	Gianpaolo E. Bottacin	Presente
	Manuela Lanzarin	Presente
	Elena Donazzan	Assente
	Federico Caner	Presente
	Elisa De Berti	Presente
Segretario verbalizzante	Cristiano Corazzari	Presente
	Mario Caramel	

RELATORE ED EVENTUALI CONCERTI

MANUELA LANZARIN

STRUTTURA PROPONENTE

AREA TUTELA E SVILUPPO DEL TERRITORIO

APPROVAZIONE:

Sottoposto a votazione, il provvedimento è approvato con voti unanimi e palesi.



OGGETTO: Regolamento Regionale n. 4/2018 in materia di edilizia residenziale pubblica. Articolo 49, comma 2, legge regionale 3 novembre 2017, n. 39. Art. 7. Determinazioni.

NOTE PER LA TRASPARENZA:

Con il presente provvedimento si forniscono indicazioni in merito alla corretta applicazione dell'art. 7 del Regolamento regionale n. 4/2018 sul calcolo dei canoni di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il relatore riferisce quanto segue.

Con legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017, pubblicata sul BUR n. 104 del 3 novembre 2017, è stata riformulata la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica.

In adempimento a quanto previsto dalla L.R. n. 39/2017, il Regolamento Regionale n. 4/2018 in materia di edilizia residenziale pubblica disciplina nel dettaglio la materia, dalla fase di gestione dei bandi e graduatorie per l'attribuzione degli alloggi, alla determinazione dei canoni, alla disciplina di istituti quali l'ampliamento, il subentro e l'ospitalità temporanea.

L'articolo 24, comma 6 della L.R. n. 39/2017 prevede che, per l'espletamento delle procedure di assegnazione degli alloggi, nonché al fine di costituire un archivio informatico dei beneficiari e del fabbisogno abitativo, i Comuni e le ATER si avvalgano di una procedura informatica predisposta dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettera e). Tale procedura sarà a servizio dei Comuni, delle ATER e degli altri soggetti interessati, per il caricamento delle domande da parte dei cittadini, la formazione delle graduatorie e per creare l'anagrafe dell'utenza e del patrimonio a livello regionale.

Il lavoro di predisposizione della suddetta piattaforma è stato svolto dalla Direzione Infrastrutture, Trasporti e Logistica – U.O. Edilizia, con il supporto della Direzione ICT e Agenda Digitale e della società incaricata. L'attività ha riguardato anche il calcolo dei canoni, che verranno automaticamente resi disponibili dalla piattaforma informatica, sulla base di quanto indicato dall'art. 7 del Regolamento n. 4/2018; a tal proposito, si è reso necessario effettuare alcuni approfondimenti, con il coinvolgimento delle Ater del Veneto e dei Comuni interessati attraverso i rappresentanti designati da ANCI.

Con nota prot. n. 522098 del 21/12/2018 la Regione ha proceduto a informare Ater e Comuni interessati dello stato di attuazione della predisposizione della piattaforma de quo e delle ulteriori verifiche necessarie per il calcolo dei nuovi canoni, prevedendo la disponibilità dei nuovi canoni a partire dal 1° marzo 2019; successivamente, con nota prot. n. 86184 del 1/03/2019, ne ha posticipato l'applicazione a data da definirsi con specifico provvedimento della Giunta regionale, essendo necessari ulteriori approfondimenti, in particolare in relazione alla mancanza di dati OMI per l'intero territorio regionale, nonché per l'analisi di alcune specifiche situazioni relative ai dati degli attuali assegnatari e del patrimonio.

Considerate le problematiche emerse in itinere, si rende necessario pertanto posticipare l'applicazione dei nuovi canoni al 1° luglio 2019.

Durante il periodo di prima applicazione del Regolamento sono emerse, infatti, alcune problematiche interpretative e pratiche, per la risoluzione delle quali si ritiene utile adottare alcuni indirizzi operativi.



In particolare, si rende opportuno fornire alcune precisazioni sia con riferimento alla condizione di “indigenza” di cui alla lettera c), comma 1, dell’art. 7, sia con riferimento all’individuazione dei valori OMI per il calcolo dei canoni di locazione.

In fase di individuazione e raccolta dei dati necessari per la determinazione dei canoni ai sensi della nuova normativa regionale in materia, è stata riscontrata un’interpretazione non uniforme del termine “indigenza certificata” da parte dei Servizi Sociali dei Comuni interessati.

In merito alla condizione di c.d. “indigenza certificata” di cui alla lettera c), comma 1, art. 7, del Regolamento regionale n. 4/2018, risulta pertanto necessario specificare che rientrano in tale fattispecie tutte le situazioni in cui il nucleo familiare risulti assistito dai Servizi Sociali del Comune a fronte di una condizione economica disagiata ossia qualora, nel periodo intercorrente tra l’anno di riferimento della situazione reddituale considerata ai fini dell’ISEE e l’anno in corso, la famiglia si sia rivolta al Comune per ottenere un aiuto di tipo economico, indipendentemente sia da una certificazione scritta di indigenza rilasciata dal Comune stesso sia dall’ammontare del sostegno riconosciuto.

Considerata la non uniformità di interpretazione della suddetta condizione di indigenza, si rende opportuno, in questa prima fase di applicazione del Regolamento Regionale n. 4/2018, adottare, ai fini del calcolo del canone di locazione per l’anno 2019, le indicazioni sull’utilizzo della tabella dei consumi di cui all’**Allegato A**, punto 1), della presente deliberazione. Tali precisazioni vengono fornite sia ai fini del calcolo dei canoni sia ai fini della determinazione dell’ISEE erp per l’accesso, come previsto dall’art. 27 della L. R. n. 39/2017.

Con riferimento all’individuazione dei valori OMI da utilizzare per assicurare la congruità dei canoni rispetto al valore di mercato, al fine dell’applicazione delle metodologie di calcolo individuate all’art. 7 del Regolamento n. 4/2018, si è ritenuto opportuno specificare i criteri di cui ai punti 2) e 3) dell’**Allegato A**; in particolare, si è ritenuto di individuare lo stato di conservazione dell’immobile in base alla sua vetustà, prendendo come base di riferimento l’anno di costruzione o ultima ristrutturazione secondo quanto indicato al punto 3 del suddetto Allegato.

È inoltre emerso che la banca dati OMI risulta, per alcuni ambiti territoriali, incompleta e non aggiornata; in particolare, nei territori della provincia di Venezia, sono risultati disponibili i valori OMI con riferimento unicamente al Comune di Venezia e al Comune di Chioggia, entrambi comuni ad alta tensione abitativa, rendendo quindi necessario il ricorso, per tale ambito territoriale, ai valori OMI individuati su base regionale.

Si è reso opportuno pertanto, nella more dell’implementazione e aggiornamento di detta banca dati di competenza dell’Agenzia delle Entrate, adottare due distinte soluzioni per l’individuazione dei dati OMI: una prima soluzione adottata per i Comuni e le Ater delle province di Padova, Treviso, Vicenza, Verona, Rovigo e Belluno; una seconda soluzione attuata unicamente per l’Ater di Venezia e per i comuni della Provincia di Venezia, come indicato nel dettaglio ai punti 4), 5) e 6) dell’**Allegato A**.

È inoltre necessario specificare che, ai fini del calcolo del canone per l’anno 2019, qualora non sia disponibile l’ISEE 2018, verrà utilizzato l’ISEE 2019.

Da ultimo, considerato il mancato aggiornamento del costo base previsto dalla L. 392/78, si è valutato, per ragioni di omogeneità, di rendere tale costo base uniformemente indicizzato per il patrimonio di tutti gli Enti all’anno 2018.

Sarà compito del Tavolo tecnico, istituito con DGR n. 1985 del 21/12/2018, monitorare gli effetti dell’applicazione della nuova normativa, individuando per le situazioni di particolare fragilità sociale relative ai soggetti più deboli, quali anziani e disabili, idonee misure al fine di permettere a tali soggetti di adeguarsi gradualmente alle nuove condizioni determinate dalla normativa.



Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

VISTO l'art. 2, comma 2, della legge regionale n. 54/2012;

VISTA la legge regionale n. 39/2017;

VISTO il regolamento regionale n. 4/2018 e in particolare l'art.7;

VISTA la DGR n. 1985 del 21/12/2018;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare l' **Allegato A** recante i criteri, in particolare per l'utilizzo delle tabelle dei consumi e per l'individuazione dei valori OMI, ai fini del calcolo del canone di cui all'art. 7 del Regolamento Regionale n. 4/2018 per l'anno 2019;
3. di stabilire che rientrano nella condizione di "indigenza certificata" di cui alla lettera c), comma 1, dell'art. 7, tutte le situazioni in cui il nucleo familiare risulti assistito dai Servizi Sociali del Comune a fronte di una condizione economica disagiata ossia qualora, nel periodo intercorrente tra l'anno di riferimento della situazione reddituale considerata ai fini dell'ISEE e l'anno in corso, la famiglia si sia rivolta al Comune per ottenere un aiuto di tipo economico, indipendentemente sia da una certificazione scritta di indigenza rilasciata dal Comune sia dall'ammontare del sostegno riconosciuto;
4. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spese a carico del bilancio regionale;
5. di incaricare la Direzione Infrastrutture, Trasporti e Logistica -Unità Organizzativa Edilizia dell'esecuzione del presente atto;
6. di pubblicare la presente delibera nel Bollettino Ufficiale della Regione.

IL VERBALIZZANTE
Segretario della Giunta Regionale
Avv. Mario Caramel





Indirizzi operativi per il calcolo dei canoni di locazione di alloggi E.R.P.

1) Tabella consumi (punto 2 dell'allegato al Regolamento regionale n. 4/2018)

L'utilizzo della tabella dei consumi comporta la comparazione di tutti gli ISR:

- con la tabella dei consumi relativa alle "Situazioni di indigenza certificata" nelle ipotesi in cui il Comune abbia accertato la situazione di indigenza* o qualora, pur in assenza di tale comunicazione, il nucleo familiare non risulti titolare di patrimonio mobiliare in base all'ISEE;
- con la tabella dei consumi relativa alle "Situazioni di indigenza NON certificata" nelle ipotesi in cui non sussista una condizione di indigenza o il nucleo familiare risulti titolare di patrimonio mobiliare.

Tale accertamento deve essere comunicato dal Comune all'Ente gestore e tramite quest'ultimo acquisito dalla piattaforma erp.

In caso di sostituzione dell'Isr Inps con i valori ottenuti dalla tabella dei consumi, in fase di calcolo dell'Isee Erp non si considerano le eventuali detrazioni presenti ai fini della determinazione dell'Isee.

**Si configura una condizione di "indigenza" nell'ipotesi in cui il nucleo familiare risulti assistito dai Servizi Sociali del Comune a fronte di una condizione economica disagiata ossia qualora, nel periodo intercorrente tra l'anno di riferimento della situazione reddituale considerata ai fini dell'ISEE e l'anno in corso, la famiglia si sia rivolta al Comune per ottenere un aiuto di tipo economico, indipendentemente sia da una certificazione scritta di indigenza rilasciata dal Comune stesso sia dall'ammontare del sostegno riconosciuto.*

2) Valori OMI (Art. 7, comma 2, Regolamento regionale n. 4/2018)

I valori OMI di riferimento per l'elaborazione dei canoni sono quelli relativi al II° semestre 2017 e al I° semestre 2018.

In assenza di classificazione del patrimonio secondo i "dati Omi" dell'Agenzia delle Entrate (Zona, Fascia, Comune, Provincia), i valori utilizzati ai fini del calcolo del canone di locazione anno 2019 sono ottenuti mediante medie aritmetiche utilizzando i valori OMI presenti.

3) Valori OMI applicati in base alla vetustà degli immobili (Art. 7, comma 2, Regolamento regionale n. 4/2018 e punto 3 dell'allegato al Regolamento regionale n. 4/2018)

Si considera in ogni caso l'anno più recente tra quello di costruzione e quello di ristrutturazione dell'immobile e si procede come segue:

- se l'anno in considerazione è minore o uguale all'anno 1989, si considera il valore OMI corrispondente a "Scadente" ("Minimo OMI");
- se l'anno in considerazione è compreso fra l'anno 1990 e l'anno 2009, si considera il valore OMI corrispondente a "Mediocre" ("Medio OMI"), ad eccezione dei casi in cui lo stato di conservazione effettivo ai fini del calcolo dell'equo canone corrisponda a "Scadente". In quel caso il valore OMI di riferimento è quello corrispondente a "Scadente" ("Minimo OMI");
- se l'anno in considerazione è maggiore dell'anno 2009, si considera il valore OMI corrispondente al valore dello stato di conservazione ai fini del calcolo dell'equo canone attribuito dagli enti proprietari.



a0015b5e



4) Soluzione adottata per i Comuni delle province di PD, TV, VI, VR, RO e BL

Calcolo dei valori OMI

I valori OMI utilizzati sono elaborati considerando preventivamente, per il comune oggetto di calcolo, i valori di locazione dei soli immobili di tipo *'Abitazione civile'* o *'Abitazione di tipo economico'*, appartenenti ai soli stati *'Normale'* o *'Ottimo'*, con l'esclusione dei singoli valori assenti o pari a 0.

- Minimo OMI: media dei valori minimi di tutte le zone del comune;
- Massimo OMI: media dei valori massimi di tutte le zone del comune;
- Medio OMI: media tra valore Minimo OMI e Massimo OMI.

Nelle ipotesi di Comuni con valori OMI assenti si utilizza la *"media delle medie"* della provincia, calcolata come media dei valori medi OMI dei singoli Comuni della provincia, escludendo dal calcolo i Comuni ATA (alta tensione abitativa) ed il capoluogo di provincia.

Nel caso in cui siano assenti i valori OMI per i Comuni ATA si considera la media dei valori OMI dei restanti Comuni ATA della medesima provincia.

5) Soluzione adottata per il Comune di Venezia e Comuni ATA della provincia di Venezia

Calcolo dei valori OMI

I valori OMI utilizzati sono calcolati su base regionale, considerando preventivamente i valori di locazione dei soli immobili di tipo *'Abitazione civile'* o *'Abitazione di tipo economico'* di tutti i comuni della Regione Veneto, appartenenti ai soli stati *'Normale'* o *'Ottimo'*, con l'esclusione dei singoli valori assenti o pari a 0.

- Minimo OMI regionale: media dei valori OMI minimi medi di ciascuna provincia, calcolati, per ciascuna di esse, come media della somma dei valori minimi di tutte le Zone di tutti i comuni del territorio provinciale;
- Massimo OMI regionale: media dei valori OMI massimi medi di ciascuna provincia, calcolati, per ciascuna di esse, come media della somma dei valori massimi di tutte le Zone di tutti i comuni del territorio provinciale;
- Medio OMI regionale: media tra OMI minimo regionale e OMI massimo regionale.

6) Soluzione adottata per i Comuni della provincia di Venezia non ATA

I valori OMI utilizzati sono calcolati su base regionale con i medesimi criteri di cui al punto 5) ma con l'esclusione preventiva dei valori OMI appartenenti ai comuni capoluogo ed i comuni ATA.

7) L. n. 392/78 - Indicizzazione costo base (Art. 7, comma 1, Regolamento regionale n. 4/2018)

Aggiornamento del costo base, previsto dalla L. 392/78 uniformemente indicizzato per il patrimonio di tutti gli Enti all'anno 2018.



a0015b5e

